

مصر الجديدة للإسكان والتعمير (HELI)

أسهم | مصر | قطاع العقارات
تقرير التعليق على نتائج الأعمال 1Q23
الخميس، 25 مايو 2023

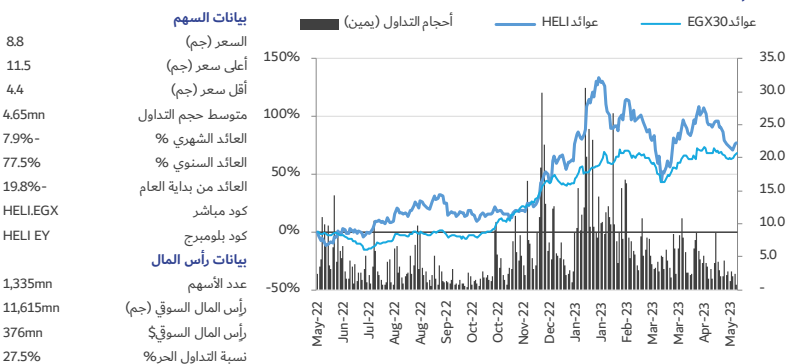
أيمن الشاهد
محلل مالي
مباشر لتداول الأوراق المالية والسندات
ayman.elshahed@mubasher.net

مباشر تداول
MUBASHER TRADE

الاستمرار في استراتيجية الشراكة مع القطاع الخاص

أداء السهم

HELI جم مقارنة بـ EGX30 عن نفس الفترة



قائمة الدخل

القيم بالمليون جنيه مصري	1Q22	1Q23	y/y
الإيرادات	51.9	90.9	75.0%
تكاليف الإيرادات	(14.3)	(21.4)	49.9%
مجمول الربح	37.6	69.5	84.6%
صافي الربح	3.2	19.4	512.4%
ربحية السهم (بالجنيه)	0.002	0.010	400.0%

قائمة المركز المالي

القيم بالمليون جنيه مصري	1Q22	1Q23	(%)	y/y
الأصول غير المتداولة	124.2	122.3	2.7%	-1.6%
الأصول المتداولة	4,729.7	4,491.7	97.3%	-5.0%
إجمالي الأصول	4,854.0	4,614.0	100.0%	-4.9%
الالتزامات غير المتداولة	2,011.4	1,735.1	37.6%	-13.7%
الالتزامات المتداولة	2,058.5	2,075.4	45.0%	0.8%
إجمالي الالتزامات	4,069.9	3,810.5	82.6%	-6.4%
إجمالي حقوق الملكية	784.1	803.5	17.4%	2.5%
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	4,854.0	4,614.0	100.0%	-4.9%

المصدر: القوائم المالية للشركة، نتائج أعمال الشركة، Investing.com، Decypha.com

أعلنت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (HELI) عن نتائج أعمالها عن الفترة من يناير إلى مارس 2023 (كأول قوائم مالية بعد تعديل نهاية العام المالي للشركة من يونيو إلى ديسمبر). نمو الإيرادات خلال الفترة كان مدفوعاً بإيرادات مشروعات المشاركة مع سوديك، ونما صافي الربح مدفوعاً بارتفاع إيرادات الاستثمارات والفوائد. تسعى الشركة إلى استخدام منهجية الشراكة مع القطاع الخاص كاستراتيجية خلال الفترة المقبلة، وهي التي استمرت مع بداية هذا العام مع مشروع مدينة غرناطة.

(2) إيرادات قطاع أراضي ومباني سجلت 18.6 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2023 مقابل لا شيء خلال نفس الفترة من العام السابق، حيث ساهمت بنسبة 20.5% من إجمالي إيرادات الشركة خلال الربع الأول من عام 2023، ويرجع ذلك إلى بيع وحدتين فيلات مقابل عدم بيع أي وحدات في الفترة المقارنة من العام السابق.

(3) إيرادات قطاع خدمات الإيجار والخدمات الأخرى ارتفعت بنسبة 37.6% لتصل إلى 6.5 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2023 مقابل 4.7 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2022، حيث ساهمت بنسبة 7.1% من إجمالي إيرادات الشركة خلال الربع الأول من عام 2023 مقابل 9.1% خلال الربع الأول من عام 2022.

السيلة: سجلت الشركة انخفاض سنوي قدره 48.5% في رصيد النقدية وما في حكمها، مسجلة 254.2 مليار جنيه مصري بنهاية الربع الأول من عام 2023 في مقابل 493.8 مليون جنيه مصري بنهاية الربع الأول من عام 2022.

الرافعة المالية: سجلت الشركة معدل ديون/حقوق الملكية قدره 187.8% بنهاية الربع الأول من عام 2023 في مقابل 215.9% بنهاية الربع الأول من عام 2022، مدفوع برصيد إجمالي ديون قدره 1.5 مليار جنيه مصري بنهاية الربع الأول من عام 2023.

الأداء التشغيلي على مستوى الربحية: شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (HELI) سجلت ارتفاعاً قدره 512.4% على أساس سنوي في صافي الربح، ليصل إلى 19.4 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2023، مما يعكس هامش صافي ربح قدره 21.4% في مقابل 5.0% خلال الربع الأول من عام 2022، ويرجع ذلك إلى ارتفاع مجمل الربح بنسبة 84.6% على أساس سنوي، ليصل إلى 69.5 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2023، مما يعكس هامش مجمل ربح بنسبة 76.4%، في مقابل 59.2% خلال الفترة المقارنة على أساس سنوي. ويُعزى الارتفاع في مجمل ربح الشركة بشكل أساسي إلى ارتفاع الإيرادات بنسبة قدرها 75.5% على أساس سنوي إلى 90.9 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2023.

ويرجع السبب في ارتفاع صافي الربح خلال الربع الأول من عام 2023 بشكل أساسي إلى زيادة قدرها 112.7% في إيرادات الاستثمارات والفوائد، والتي سجلت 31.7 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2023 مقابل 14.9 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2022، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى الارتفاع في مبالغ الفوائد المدمجة في الأقساط الناتجة عن بيع الأراضي عن نفس الفترة من العام السابق.

تحليل الإيرادات: (1) إيرادات قطاع مشروعات المشاركة مع سوديك ارتفعت بنسبة 11.9% لتصل إلى 65.8 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2023 مقابل 58.8 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2022، حيث ساهمت بنسبة 72.4% من إجمالي إيرادات الشركة خلال الربع الأول من عام 2023 مقابل 113.2% خلال الربع الأول من عام 2022.

الاستمرار في استراتيجية الشراكة مع القطاع الخاص

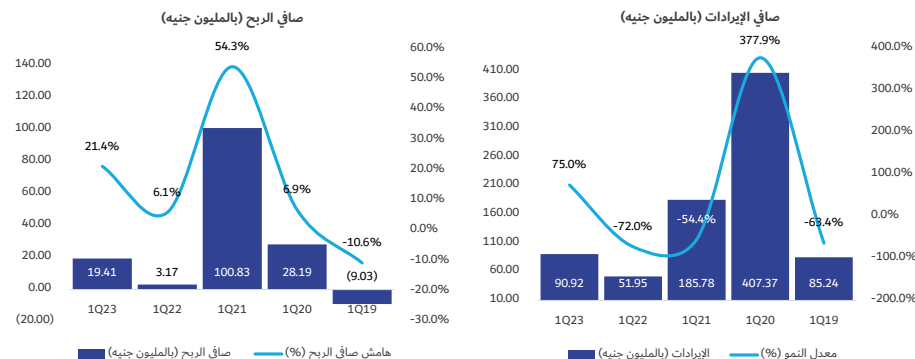
تحليل الإيرادات

y/y	(%)	1Q22	(%)	1Q23	القيم بالمليون جنيه مصري
11.9%	113.2%	58.8	72.4%	65.8	قطاع مشروعات المشاركة مع سوديك
N/A	0.0%	0.0	20.5%	18.6	قطاع أراضي ومباني
37.6%	9.1%	4.7	7.1%	6.5	قطاع خدمات الإيجار والخدمات الأخرى
-100.0%	-22.3%	(11.6)	0.0%	0.0	مردودات مبيعات
75.0%	100.0%	51.9	100.0%	90.9	الإجمالي

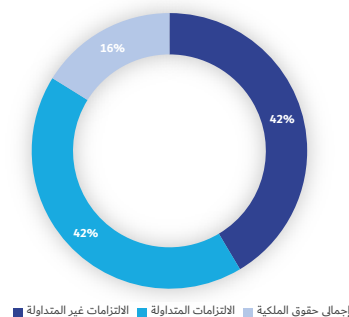
أهم المؤشرات المالية

(%)	1Q22	1Q23	البند
-48.5%	493.8	254.2	رصيد النقدية وما في حكمها (بالمليون جنيه مصري)
-10.9%	1,692.6	1,508.8	رصيد إجمالي الديون (بالمليون جنيه مصري)
4.7%	1,198.8	1,254.7	رصيد صافي الديون (بالمليون جنيه مصري)
-2,810 bps	215.9%	187.8%	معدل الديون / حقوق الملكية (%)

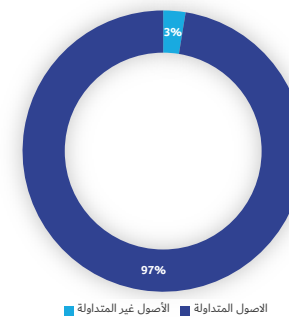
المصدر: القوائم المالية للشركة



إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية خلال الربع الأول من عام 2023



إجمالي الأصول خلال الربع الأول من عام 2023



إفصاحات مهمة

المنهجية: نحن نسعي جاهدين للبحث عن أفضل الشركات التي يتم تداولها على مستويات سعرية أقل من قيمتها العادلة حسب تقديراتنا. للوصول لذلك قمنا بإتباع كلا من منهج التحليل من أعلى إلى أسفل ومنهج التحليل من أسفل إلى أعلى. وفقاً لمنهج التحليل من أعلى إلى أسفل قمنا بدراسة جميع المؤشرات الإحصائية والمالية و الكيفية التي نعتقد أنها تؤثر على قيمة السهم بما في ذلك المؤشرات المتعلقة بالإقتصاد الكلي ومؤشرات القطاع والمؤشرات المالية المتعلقة بالشركة والتي تؤثر على قيمتها. أما بخصوص منهج التحليل من أسفل إلى أعلى، فإننا نقوم فيه بالتركيز على تحليل الجوانب المالية للسهم من خلال إعطاء تقييم (درجات) لجميع الجوانب المتعلقة بالتقييم والآداء المالي والإنطباع العام والتداول والمخاطر الرئيسية التي تواجه الشركة.

تصنيفات الإقتصاد الكلي للدولة: نقوم بتحليل القطاعات الأربعة الأساسية المكونة لإقتصاد الدولة الكلي، ثم نقوم بتحديد التقييمات التالية ★★★★★،★★★★،★★★،★★،★ للبلدان ذوي مستويات المخاطرة المنخفضة، المتوسطة والمرتفعة على التوالي. نقوم باستخدام أوزان مختلفة لكل قطاع إقتصادي: (أ) القطاع الحقيقي (30%) (ب) القطاع النقدي (10%) (ج) القطاع المالي (25%) (د) القطاع الخارجي (15%) و(هـ) التصنيف الإئتماني والرؤية المستقبلية (20%).

تصنيفات سوق المال: نقوم بمقارنة أسعارنا المستهدفة لمؤشر السوق بنهاية العام على أساس العائد الكلي مقابل تقديراتنا للعائد المطلوب على حقوق الملكية أخذين في الاعتبار تصنيف الإقتصاد الكلي من جانبنا. نقوم بتحديد مستوى «محايد» (وما دونه «تخفيض») عند 20% من معدل العائد المطلوب على حقوق الملكية لتصنيف ★★★★★،★★★★،40% من معدل العائد المطلوب على حقوق الملكية لتصنيف ★★★★★،★★★★،60% من معدل العائد المطلوب على حقوق الملكية لتصنيف ★. نقوم بتحديد المستهدفات السعرية للمؤشرات وفقاً لنموذجين كالتالي. **النموذج الأول:** يتم تحديد مستهدف المؤشر بناءً على إجماع المحللين للأسعار المستهدفة للأسهم المكونة للمؤشر. أما بالنسبة للأسهم التي ليس لها أسعار مستهدفة فيتم تقييمها اعتماداً على القيمة السوقية. **النموذج الثاني:** تعتمد على توقع مستويات المؤشر بناءً على إعادة تسعير مضاعف الربحية المتوقع (سواء كانت إعادة تقييم، تخفيض التقييم، أو عدم تغيير التقييم) لكل مؤشر بالإضافة لإجماع المحللين لنمو الأرباح العام القادم.

تصنيفات القطاع: على مستوى القطاعات قمنا بالتركيز على ستة قطاعات رئيسية : (1) قطاع السلع الاستهلاكية و العناية الصحية، (2) القطاع المالي، (3) قطاع الصناعات، الطاقة والمرافق، (4) قطاع المواد، (5) القطاع العقاري، و(6) قطاع الاتصالات و تكنولوجيا المعلومات. ولتقييم كل قطاع قمنا باستخدام طريقة تحليل الـ SWOT وذلك لتحديد نقاط القوة، الضعف، الفرص و التهديدات الخاصة بكل دولة يوجد بها القطاع. بعد ذلك قمنا بتحويل نموذج الـ SWOT الكيفي لنموذج كمي وذلك لتقييم الستة قطاعات في جميع الدول. و على الرغم من اعتماد هذه النماذج على الآراء الشخصية إلا أننا قمنا بتحديد درجة لها: 1+ (للتأثير العالي)، 0 (للتأثير المتوسط)، -1 (للتأثير المنخفض). ثم بعد ذلك قمنا بتحديد التقييم والتوصية النهائية للقطاع - سواء زيادة المراكز محايد أو تخفيض المراكز - لكل قطاع في كل دولة. إلا أننا لاحظنا أنه من عدم الإنصاف أن نقوم بتحديد أوزان متساوية لكل القطاعات الفرعية داخل القطاعات الرئيسية تحت التقييم. و لذلك أخذت بعض القطاعات الفرعية أوزان مختلفة في البلدان المختلفة. بالإضافة إلي ذلك تم تحديد التقييم النهائي لكل قطاع في كل دولة بناءً على طريقة حساب نسبية تعتمد على مقارنة القطاع بكل القطاعات الأخرى في نفس الدولة.

التصنيف الإستثماري للأسهم: نحن نأخذ بعين الاعتبار كلا من القيمة العادلة للسهم والتقييم النسبي وإجماع السوق للوصول إلي تصنيف السهم وفي إطار ذلك نقوم بمراجعة نماذج التقييم التالية: (1) نموذج التدفقات النقدية المخصومة (2) نموذج التقييم النسبي باستخدام المضاعفات السعريّة، و(3) إجماع المحللين والإنطباع العام بالسوق ونحاول بمقدّر الإمكان تقييم جميع النماذج السابقة على الشركات التي نقوم بتغطيتها. وفي حالة عدم تغطيتنا لبعض الأسهم وعدم وجود تقديرات مالية وقيم عادلة لها فإننا نقوم برصد إجماع السوق للقيم العادلة والتقديرات المستقبلية أخذين في الاعتبار التقييم النسبي والأسباب التي شكّلت الشعور العام بالسوق مثل الأخبار الإيجابية/المحايدة/السلبية. نحن نعتمد على ثلاثة تصنيفات أو توصيات إستثمارية لجميع الشركات المغطاة وهذه التوصيات هي (شراء / احتفاظ / بيع)، وذلك عن طريق مقارنة العائد الكلي للورقة المالية (متضمناً العائد الرأسمالي والتوزيعات النقدية المتوقعة) خلال عام مقابل معدل العائد المطلوب على حقوق الملكية كما هو محسوب باستخدام نموذج تسعير الأصول الرأسمالية أخذين في الاعتبار نموذج تصنيف المخاطر الخاص بنا. أسعارنا المستهدفة المستهدفة خاضعة للتقييم الشخصي وستهدف تحديد القيمة العادلة للسهم بعد 12 شهر من تاريخ التغطية. نقوم بتحديد المستهدفات السعريّة عبر نماذج التقييم القائمة على العوائد المستقبلية للسهم (مثل نموذج التدفقات النقدية المخصومة) أو نماذج التقييم القائمة على الأصول (مثل صافي قيمة الأصول) أو التقييم النسبي باستخدام المضاعفات السعريّة (مثل مضاعف الربحية ومضاعف القيمة الدفترية ومضاعف قيمة المنشأة إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك) أو مزيج مما سلف ذكره. وفي حالة عدم قيامنا بإعداد نموذج التقييم الخاص بنا فإننا نعتمد على المتوسط المرجح لإجماع المحللين والتصنيفات الإستثمارية الخاصة بنا. والجدير بالذكر إننا نقوم بمراجعة التصنيف الإستثماري من فترة لأخرى أو عندما تقتضي الحاجة.

تصنيف مخاطر الورقة المالية: نقوم بتقييم نموذج المخاطر الخاصة بكل شركة تحت التغطية من خلال تصنيفات المخاطر التالية (مرتفع / متوسط / منخفض). ويتم إستنتاج نموذج تقييم المخاطر من خلال إعطاء وزن نسبي لجوانب عديدة متعلقة بـ (1) القطاع، (2) كفاءة الإدارة والملاك الرئيسيين، (3) الشركة محل التغطية، و(4) التذبذب مقابل السوق (قياساً بالبيتا) ومقابل المتوسط السنوي للانحراف المعياري للورقة المالية. نقوم بمراجعة تصنيف المخاطر مرة واحدة سنوياً على الأقل أو عندما تقتضي الحاجة.

إفصاحات أخرى: لا تمتلك مباشر لتداول الأوراق المالية والسندات مركزاً في أي من هذه الأوراق المالية. في حدود عملها الرئيسي، تمتلك مباشر لتداول الأوراق المالية والسندات أسهم بالنيابة عن عملائها في الحسابات المجمعة. لا تقوم مباشر لتداول الأوراق المالية والسندات بدور صانع للسوق في أي من الأوراق المالية المقيدة.

تصنيف المخاطر	إذا كان العائد الكلي		
	مرتفع (3)	متوسط (2)	منخفض (1)
تصنيف الاستثمار	شراء (B)	اعلى من معدل العائد المطلوب على حقوق الملكية	اعلى من معدل العائد المطلوب على حقوق الملكية
	احتفاظ (H)	بين معدل العائد المطلوب على حقوق الملكية و 20% من معدل العائد المطلوب على حقوق الملكية	بين معدل العائد المطلوب على حقوق الملكية و 40% من معدل العائد المطلوب على حقوق الملكية
	بيع (S)	اقل من 20% من معدل العائد على حقوق الملكية	اقل من 40% من معدل العائد على حقوق الملكية
	غير مصنفة (NR)	في حالة عدم نشر تصنيف للسهم بسبب بعض الظروف المرتبطة بالشركة (أي حالات خاصة)	
	غير مغطاة (NC)	في حالة عدم تغطية السهم أو وجود ظروف قانونية أو تنظيمية تمنعنا من تغطية السهم	

شهادة المحلل

أقر (نقر) أنا (نحن) أيمن الشاهد، محلل مالي، معد لهذا التقرير بأن وجهات النظر المعروضة فيه تمثل فقط رأيي (رؤيتنا) عن الشركة. كما أقر أيضاً أنني لم يتم تعويضي بصورة مباشرة أو غير مباشرة عن تلك الرؤية والتوصية الإستثمارية المعروضة في هذا التقرير. كما أقر (نقر) أيضاً أنني وعائلتي لا نمتلك أي أسهم في الشركة محل التقييم.

شهادة رئيس إدارة البحوث

أقر أنا، أحمد عبد النبي، رئيس إدارة البحوث بشركة مباشر لتداول الأوراق المالية والسندات، بأنني قمت بفحص كل المعلومات والآراء المعرب عنها من خلال المحلل في هذا التقرير البحثي عن الشركة محل التقييم. كما أشهد أن المحلل معد هذا التقرير لم يحصل علي أي تعويض مرتبط ارتباطاً مباشر بمحتوي هذا التقرير.

إخلاء مسؤولية

لا ينبغي تفسير هذه الوثيقة على أنها محاولة لبيع أو حث علي شراء أو الإشتراك في أي استثمار. قامت شركة مباشر لتداول الأوراق المالية والسندات بجمع كافة البيانات و المعلومات من مصادر موثوق بها، إلا أن ذلك لا يعد ضماناً من الشركة على دقة و إكمال تلك المعلومات. وتستند الآراء الواردة في هذه الوثيقة على المعلومات المتاحة للجمهور في وقت النشر بينما تخضع للتغيير دون إشعار. هذا التقرير ليس موجه لكل من حصلوا عليه، حيث أنه ربما لا يكون مناسب لكافة المستثمرين. الأوراق المالية المبينة في هذه الوثيقة ليست متاحة للبيع في جميع الولايات القضائية أو لفئة معينة من المستثمرين. الوثيقة ليست بديلاً عن حكم مستقل من قبل أي مستلم والذي ينبغي أن يقوم بتقييم مخاطر الاستثمار بنفسه. بالإضافة إلى ذلك، يجب الأخذ في الاعتبار أن هذه الوثيقة تقدم تحليلاً وفتياً مستقلاً ولا ينبغي توقع استمرار التحليل أو إستلام وثائق إضافية تتعلق بالمصدر و/أو الأوراق المالية المذكورة في هذه الوثيقة. إن الأداء السابق ليس بالضرورة دليلاً على الأداء المستقبلي، بينما لا ينبغي إستخدام القوائم المالية المتوقعة كوسيلة للتنبؤ بما سيحدث فعلياً خلال الفترات اللاحقة، وربما تكون عرضة للتغيير دون إشعار مسبق. قد تنخفض أو ترتفع قيمة أي استثمار وليس بالضرورة أن يتم تحصيل كامل المبلغ المستثمر. عندما يقوم متلقي هذا التقرير بالاستثمار في عملة أخرى غير العملة المحلية، قد يكون للتغيرات في أسعار الصرف تأثيراً سلبياً على قيمة أو سعر أو دخل ذلك الاستثمار في حالة الاستثمارات التي لا تجد لها سوق معترف به، فإنه قد يكون من الصعب علي المستثمرين بيع استثماراتهم أو الحصول على معلومات موثوق بها حول قيمة أو مدى المخاطر التي تكون معرضة لها تلك الاستثمارات. يُعد عرض تلك التقديرات والتوصيات للأغراض المعلوماتية فقط، ولا يعني أن الشركة تتبنى أو تدعم أو تؤكد بأي شكل من الأشكال تقييماً/توصيات و آراء أو استنتاجات المحللين. لا يمكن توزيع أو إستخدام تلك الوثيقة من قبل أي شخص إن كان مواطناً أو مقيماً في أي مكان، بلد، دولة، أو ولاية أخرى بموجبه يكون هذا التوزيع أو النشر أو استخدام هذه الوثيقة مخالفاً للقانون والذي من شأنه أن يُخضع مباشر لتداول الأوراق المالية والسندات أو الشركات التابعة لها إلى أي متطلبات تسجيل أو ترخيص ضمن هذا الإختصاص. لا تتحمل شركة مباشر لتداول الأوراق المالية والسندات أي مسؤولية عن أي أضرار مباشرة أو غير مباشرة أو خسائر قد تتكبدها أطراف ثالثة - بما في ذلك عملاؤها - من إستخدام هذه الوثيقة أو محتوياتها.

حقوق النشر

جميع الحقوق محفوظة © 2023، شركة مباشر لتداول الأوراق المالية والسندات. لا يمكن أن يتم إعادة توزيع هذه الوثيقة أو أي جزء مقتطف منها أو إعادة إنتاجها أو تخزينها في نظام إسترجاع أو نقلها على أي شكل أو بأي وسيلة إلكترونية أو ميكانيكية، أو وسيلة تصوير أو تسجيل، أو غير ذلك، دون الحصول على إذن خطي مسبق من شركة مباشر لتداول الأوراق المالية والسندات.

مصدر التقرير

شركة مباشر لتداول الأوراق المالية والسندات هي شركة استثمار فئة 1.

موقع الكتروني www.MubasherTrade.com

بريد إلكتروني Research@MubasherTrade.com

فريق البحوث

أحمد عبد النبي
مدير البحوث
بريد إلكتروني

ahmed.abdelnaby@mubasher.net

نور محمود
محلل مالي
بريد إلكتروني

nour.mahmoud@mubasher.net

محمود سليم
محلل مالي أول
بريد إلكتروني

mahmoud.sayed@mubasher.net

محمد عباس
محلل مالي
بريد إلكتروني

mohamed.abbas@mubasher.net

أيمن الشاهد
محلل مالي
بريد إلكتروني

ayman.elshahed@mubasher.net

أحمد غريب
مسؤول إداري
بريد إلكتروني

ahmed.gharib@mubasher.net

بيانات الإتصال

فريق البحوث

research@mubashertrade.com

+ 2022587985

مبيعات المؤسسات | مصر

institutions-egy@mubasher.net

+202 22623310

مبيعات الافراد | مصر

egypt@mubashertrade.com

16699 / +202 2262 3230

مبيعات المؤسسات | الشرق الأوسط

inst.sales@mubasherfs.com

+971 43211167